

**BEGRÜNDUNG**  
**des Bebauungsplanes Nr. E14**  
**„Erweiterung Mehliisgraben“**

**Gemeinde Niederzier – Ortslage Hambach**

**Entwurf**  
**zur Offenlage**

## Impressum

Dezember 2019

### Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### Sachbearbeiter:

M.Sc. Ramona Grothues  
M.Sc. Miriam El Omari

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB .....	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>7</b>
2.1	Regionalplan .....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	8
2.4	Wasserschutzgebiete .....	9
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>9</b>
3.1	Nutzungskonzept .....	9
3.2	Erschließungskonzept .....	10
3.3	Freiraumkonzept .....	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept .....	11
3.5	Altlasten .....	11
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	12
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
4.6	Verkehrsflächen .....	14
4.7	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	15
4.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
4.9	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung .....	15
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
<b>5</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>19</b>
7.1	Umweltprüfung .....	19
7.2	Artenschutz .....	19
7.3	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen .....	20

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 14.095 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 01.01.2018 insgesamt 14.425 Menschen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 13.863 im Jahr 2016 (vgl. IT.NRW, 2018: 6). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf das Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2016 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge. (vgl. ebd.)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ebd.: 9), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier in den folgenden Jahren einen Bedarf an 41 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsinitiative, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietpreise in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegende hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein über die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Ortslagen erfolgen, sondern muss auch über die kleineren Ortschaften gedeckt werden.

Die Ortschaft Hambach stellt aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Sophienhöhe sowie zur Ortslage Niederzier einen attraktiven Wohnort dar. Es besteht außerdem eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Als Wohnstandort ist Hambach somit insbesondere für Familien mit Kindern, aber auch für andere Altersklassen gut geeignet.

Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken, die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine typische Eigenentwicklung, da die Plangebietsflächen mit einem Umfang von ca. 0,8 ha deutlich weniger als 5 % der gesamten Siedlungsfläche von Hambach ausmachen. Folglich ist von einer bedarfsgerechten und moderaten Wohnbauentwicklung innerhalb der Ortslage auszugehen.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

**In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E14 „Erweiterung Mehlißgraben“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Eine besondere Zielsetzung besteht vorliegend in der klimaverträglichen Ausgestaltung des geplanten Vorhabens.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (weiße Linie);

Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 29.08.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Hambach und umfassen eine Fläche von ca. 0,8 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Pferdewiese und Dauergrünland genutzt. Es besteht außerdem eine Unterstellmöglichkeit für Pferde. Im nördlichen Bereich sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze finden sich vereinzelt Gehölzstrukturen. Eine kleine Gehölzinsel befindet sich außerdem im Osten des Plangebietes. Das Gelände ist relativ eben.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Große Forststraße, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Nördlich der Großen Forststraße befinden sich Wohnhäuser. Die westlichen Bereiche des Plangebietes werden durch einen Fuß- bzw. Wirtschaftsweg sowie den Bachlauf des Mehligrabens begrenzt. Dahinter finden sich Mischnutzungen, die vorliegend durch Wohngebäude sowie ein Autohaus gekennzeichnet werden. Im Süden schließt sich ein Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Dort besteht ebenfalls ein Anschluss an die Straße „Mehligraben“. Die östlich gelegenen Flächen werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und stellen sich als Ackerflächen oder Dauergrünlandbereiche dar.

#### 1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> möglich.

*„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauNVO] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“* Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, alleine die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Vorliegend ist in Bezug auf die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 2.655 m<sup>2</sup> zu rechnen. Eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht überschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

*„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“* (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan sowohl im Norden als auch im Süden und Westen an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E14 ist für die Sitzung des Rates der Gemeinde Niederzier am 10.10.2019 vorgesehen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 1,6 km nordwestlich des Plangebietes befindet. Südwestlich liegt in ca. 3,6 km Entfernung das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, in ca. 4,5 km westlicher Entfernung das FFH-Gebiet „Indemündung“. Das Plangebiet befindet sich nicht direkt zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor unwahrscheinlich ist. Jedoch befinden sich im Osten in 12 km Entfernung und mehr weitere FFH-Gebiete, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Der Tagebau Hambach befindet sich jedoch zwischen den westlich und östlich gelegenen FFH-Gebieten und führt durch den Betrieb zu einer ausgeprägten Störwirkung. Somit ist ein Meidungsverhalten von potenziell ziehenden Arten für den Verbindungskorridor sehr wahrscheinlich.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hiervon soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) aus. Die Darstellungen werden zum Teil von Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert.

Der AFAB kann neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern diese unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Hambach bleibt mit ca. 1.300 Einwohnern deutlich hinter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern, sodass die Planung der Darstellung des Regionalplans nicht entgegensteht.

Die Darstellungen des BSLE werden vorliegend getroffen, um in dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen zu sichern oder zielgerecht zu entwickeln. Diesem Ziel kann durch Anpflanzfestsetzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen nachgekommen werden. Somit ist insgesamt von keinen Konflikten mit den Zielen der Regionalplanung auszugehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt. Die Bezirksregierung Köln hat diesbezüglich mit Schreiben vom 11.09.2019 mitgeteilt, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

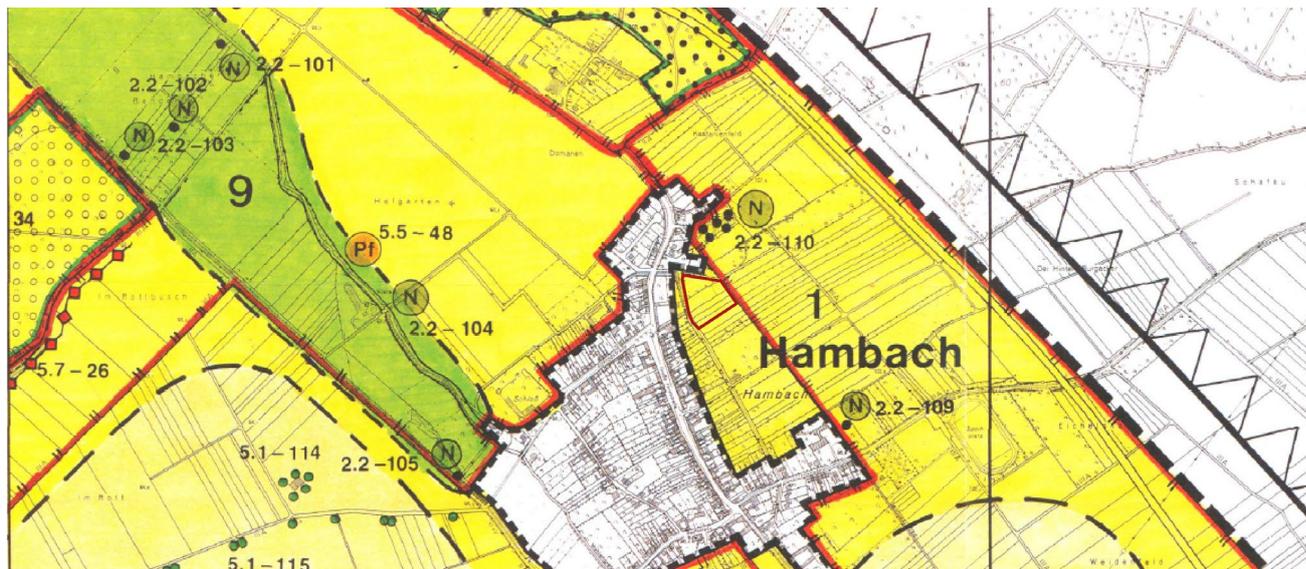
Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“ (vgl. Abbildung 2). Dieser setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet allenfalls untergeordnet, innerhalb der Randbereiche vorhanden. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt vorliegend durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.11). Diese tragen zugleich zu einem Ausgleich bei. Verfahrensbedingt gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, jedoch bereits als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Hambach-Niederzier-Oberzier“, welches insbesondere dem Schutz der Brut- und Nahrungshabitate des Steinkauzes dient. Da jedoch keine räumliche Überlagerung mit den verfahrensgegenständlichen Flächen besteht, sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt sind damit keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und dem geplanten Vorhaben erkennbar.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Landschaftsplan 2 „Ruraue“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie);

Quelle: Eigene Darstellung nach Kreis Heinsberg, 1989

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.4).

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich oder können durch grünordnerische Festsetzungen bewältigt werden.

## 2.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

# 3 PLANUNGSKONZEPT

## 3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen erfüllt. Da das Plangebiet eine Erweiterung des Baugebietes Mehlisgraben darstellt, soll sich die Baustruktur grundsätzlich an den bestehenden Strukturen orientieren. Das Nutzungskonzept sieht somit überwiegend Doppel- und Einfamilienhausbebauung vor.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ ist jedoch auch eine Mehrfamilienhausbebauung zulässig. Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert.

Um die Bebauung entsprechend der klimaangepassten Festsetzungen möglichst gering zu halten, sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sein. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 7,50 m maximaler Gebäudehöhe innerhalb des „WA1“ soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden, ohne die angrenzende Landschaft zu überprägen. Ergänzend dazu wird im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ Mehrfamilienhausbebauung in offener und zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m ermöglicht

Das Thema Klimaschutz nimmt einen immer größeren Stellenwert in der öffentlichen Wahrnehmung ein. Dies führt dazu, dass sich immer mehr Fachbereiche der Problematik des Klimawandels und möglichen Verminderungsmaßnahmen annehmen. Die kommunale Bauleitplanung kann einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele auf der lokalen Ebene leisten. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit vorgesehen, das geplante Wohngebiet im Sinne des Konzeptes „Faktor-X“ anzulegen. Der "Faktor X" steht dabei für eine intelligente, effiziente und umweltschonende Nutzung von natürlichen Ressourcen wie beispielsweise Rohstoffe, Wasser und Fläche (vgl. Umweltbundesamt, 2016). Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Bundesregierung das Ziel der Reduktion des Ressourcenverbrauchs ausgerufen. In diesem Sinne soll die Ressourcenproduktivität strategisch verdoppelt und demnach Baustoffe mit möglichst geringem Material- und Energieeinsatz eingesetzt werden. Wohngebiete, die im Rahmen des Faktor-X Konzeptes errichtet werden, bieten neben ressourcenschonender Bauweise insbesondere zukunftsfähige Wohnbauten. In der Bauphase sind somit vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton vorgesehen. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten.

Neben dem „Faktor X“-Konzept soll ein klima- und umweltförderndes Energiekonzept verfolgt werden. Vor diesem Hintergrund ist angedacht die Dächer der Bebauung mit Anschlüssen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten, sodass den Anwohnern des geplanten Wohngebietes die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird. Zudem kann durch eine helle Farbgebung bei der Fassadengestaltung aufgrund der Albedo ein besseres Mikroklima innerhalb des Baugebiets sowie der umliegenden Siedlungsgebiete geschaffen werden. Der Wärmeinseleffekt in der warmen Jahreszeit wird dadurch deutlich reduziert. In der Ausführungsplanung kann ergänzend zur Fassadengestaltung durch entsprechende Dämmmaterialien – bevorzugt natürlichen Ursprungs – ein deutlich besseres Raumklima innerhalb der Wohnbauten geschaffen werden.

### **3.2 Erschließungskonzept**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Große Forststraße. Es werden jedoch nur wenige Baugrundstücke direkt über die Große Forststraße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße. Diese verläuft in nord-südlicher Richtung und erschließt den östlichen Bereich über eine Stichstraße. Die Anbindung der geplanten Straße erfolgt im nördlichen Bereich über die Große Forststraße und im südlichen Bereich über den Mehligraben. Die Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsfläche genutzt werden. Die Fahrbahnen werden – mit Ausnahme der geplanten Stichstraße – in einer Regelbreite von 5,50 m ausgebaut und entsprechen somit den Anforderungen an eine Erschließungsstraße gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Somit wird außerdem gewährleistet, dass der Fuß- und Radverkehr ergänzend zu dem PKW-Verkehr auf einer Fläche erfolgen kann. Die Stichstraße wird in ihrem westöstlichen Verlauf mit einer Breite von 4,50 m und in ihrem nordsüdlichen Verlauf mit einer Breite von 4,00 m ausgebaut.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur weitestgehenden Vermeidung von Nordgärten bei.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Große Forststraße“ bzw. die hierüber verlaufenden Linien 108, 238 und N01.

### **3.3 Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept besteht vorliegend insbesondere in der Durchgrünung der Siedlung und einer Schaffung großzügiger Achsen durch das Wohngebiet. Dadurch, dass die Baugrenzen 5,0 m statt der ortsüblichen 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abrücken, entsteht eine aufgelockerte Baustruktur und eine Frischluftschneise. Die Vorgärten sind zudem gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sodass dem entstehen von versiegelten Vorgartenbereichen sowie Steingärten entgegengewirkt wird. Im Bereich der tektonischen Störung wird zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die zur Anreicherung der Landschaft beiträgt.

Aufgrund der nordöstlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und dem Ausschluss der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ein geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

### **3.4 Ver- und Entsorgungskonzept**

Gemäß dem „Trennerlass“ des MUNLV ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird in bereits vorhandene Schächte eingeleitet (Schacht 41209 und 41382). Es wird ein neuer Schmutzwasserkanal geschaffen, der an das übrige Kanalsystem angeschlossen wird (vgl. Gerhardt, 2019).

Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken entwässert. Im Rahmen der Planung des Bebauungsgebietes zum Bebauungsplan E 13 wurde der Bereich des Bebauungsplans E 14 (Nördliche Erweiterung des Geltungsbereiches) bereits erfasst und das Becken dementsprechend neu berechnet und vergrößert (vgl. Karl Berger, 2019).

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz, welches an die bestehenden Anschlüsse im Siedlungsgebiet Zehnthof angebunden wird.

### **3.5 Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen, die über übliche Einträge durch Düngemittel hinausgehen.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 94/1, 94/2, 94/3, 129/95 und 130/95 sowie teilweise 125. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382) Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. *In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und Nr. 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ maximal ein Vollgeschoss sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Für das „WA2“ werden eine offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einem geringen Versiegelungsgrad beitragen. So darf die jeweils festgesetzte GRZ im „WA1“ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nicht überschritten werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ darf die jeweils festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen weder durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten noch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (i. V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*
- 2.2 *Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i. V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 7,50 m im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ und von 10,50 m im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen, ohne die Landschaft zu überprägen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

- 2.3 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Aus Gründen einer besseren Durchlüftung der geplanten Allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ durch die Schaffung größerer Luftschneisen sowie zur Ausbildung eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes wird der Regelabstand im vorliegenden Plangebiet auf 5,0 m erhöht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ verfügen über eine Regeltiefe von 12,0 m. Mit einer solchen Tiefe erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Die Baugrundstücke entlang der nordöstlichen und östlichen Plangebietsgrenze weichen von der Regeltiefe ab. Durch den somit im Bebauungsplan zugrundeliegenden Grundriss der Baugrundstücke kann die zur Verfügung stehende Fläche des Planungsraum ideal ausgenutzt sowie der Regelabstand von 5,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Baufenstertiefe besteht genügend Spielraum für die spezifische Ausgestaltung von Mehrfamilienhausbebauung.

3. *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.*

#### 4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 12 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)

Die Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

4.1 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von vergleichsweise großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

4.2 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten, zulässig.

4.3 *Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig*

4.4 *Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.*

#### 4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die „Öffentlichen Verkehrsflächen“ werden vorliegend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehr“ festgesetzt, sodass kein getrennter Ausbau der Fahrbahn und der Fußwege erfolgt. Dies soll mittelbar zu einer Verkehrsberuhigung der Anliegerstraße beitragen.

#### **4.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; § 14 Abs. 3 BauNVO)

Um den Betrieb der Photovoltaikanlagen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten wird folgende Festsetzung in die Plankonzeption aufgenommen:

5. *Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.*

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

6. *Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.*

#### **4.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden. Aufgrund der verminderten Tragfähigkeit ist dieser Bereich von Bebauung freizuhalten und entsprechend zu begrünen (vgl. Kap. 4.9).

7. *Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind von Bebauung freizuhalten und gemäß den Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in entsprechender Weise zu begrünen.*

#### **4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aus Gründen der Anreicherung der Landschaft mit strukturierenden und prägenden Elementen wird der Bereich der tektonischen Störung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Um eine für den Zweck geeignete und ökologisch hochwertige Bepflanzung planungsrechtlich abzusichern wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.1 *Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.*

<b>Pflanzliste A: Sträucher</b>		<b>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</b>	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

**Tabelle 1:** Pflanzlisten A und B

#### 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, werden die folgende Festsetzungen getroffen:

- 9.1 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist bei der Errichtung von Pultdächern ein Winkel von 90° zur Verkehrsfläche einzuhalten. Im Falle der Errichtung von Satteldächern sind diese giebelständig auszurichten.

Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ist bei der vorliegenden Plankonzeption gewünscht. Um die entstehende Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sollen befestigte Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Dies führt dazu, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im geringstmöglichen Maße beeinträchtigt wird.

- 9.3 *Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

## 5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelit zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

Weitere Hinweise sind bereits bekannt, haben sich aufgrund gutachterlicher Aussagen ergeben oder werden zur Umsetzung eines nachhaltigen und klimaverträglichen Konzeptes in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2. Baugrund und Tektonik

*Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden.*

*Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.*

### 3. Bauzeitenregelung

*Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.*

### 4. Vermeidung von Vogelschlag

*Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können.*

### 5. Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

*Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.*

### 6. Beleuchtung

*Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugebiets sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Es sind Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° zu wählen. Diese sollten zudem eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Es sind Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu verwenden. Die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln ist gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.*

7. CEF-Maßnahme

*Der Verlust des Nahrungshabitats für die Brutvögel der Dorfränder, ubiquitäre Arten, ist durch die Neuschaffung von Extensivgrünland mit 5,00 m breiten Ackerrandstreifen vorgezogen und standortnah auszugleichen. Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgt auf den Flächen Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390.*

8. Faktor-X Bauweise

*Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Aufbauten in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.*

9. Fassadengestaltung

*In Hinblick auf die klimatischen Veränderungen sollte bei der Gestaltung von Fassaden auf eine Verarbeitung heller Materialien geachtet werden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) 30 % nicht unterschreitet.*

10. Erdbebengefährdung

*Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.*

*Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.*

## 6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca. 7.918 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA1 (GRZ 0,4) .....	ca. 5.853 m <sup>2</sup>
davon zu versiegelnde Fläche .....	ca. 2.341 m <sup>2</sup>
davon Gartenfläche .....	ca. 3.512 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA2 (GRZ 0,5) .....	ca. 784 m <sup>2</sup>
davon zu versiegelnde Fläche .....	ca. 392 m <sup>2</sup>
davon Gartenfläche .....	ca. 392 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	ca. 1.199 m <sup>2</sup>
Flächen die von Bebauung freizuhalten sind .....	ca. 82 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	ca. 82 m <sup>2</sup>

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

### 7.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl. Liebert, 2019). In der Stufe I der Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet zunächst einmalig am 04.06.2019 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Vertiefende Begehungen wurden in der 28. und 32. KW 2019 durchgeführt.

Aufgrund der Nutzungsstrukturen im Umland des Plangebietes wurden im Rahmen der Voruntersuchung nur solche Arten angenommen, die eine erhebliche Störungstoleranz aufweisen. Die Untersuchung erstreckte sich primär auf eine Nutzung als Nahrungshabitat, welches als wesentlich für Vogelarten und Säugetiere aus dem Umland zu betrachten ist.

Vertiefende Untersuchungen ergaben Beeinträchtigungen hinsichtlich der Artengruppe „Fledermausarten allgemein“ sowie der Artengruppe „Brutvögel dörflicher Randbereiche allgemein“. Sowohl die dörflichen Strukturen des Umfeldes als auch Höhlenstrukturen im Bereich des Mühlengrabens können den Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen.

Darüber hinaus bietet der Planungsraum aufgrund der extensiven Nutzung ein hohes Potential als Nahrungshabitat. Ebenso hinsichtlich der Brutvogelarten sind Fortpflanzungsstätten im Umfeld belegt und die Bedeutung als Nahrungshabitat essenziell. Hinsichtlich anderer Vogelarten sind Nutzungen als Teil-Nahrungshabitat nicht auszuschließen.

Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und Jungvögeln wildlebender, europäischer Vogelarten vorzubeugen, sind diese Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Der Verlust des Nahrungshabitats ist durch die Neuschaffung extensiven Grünlands mit einem 5,0 m breiten Ackerlandstreifen standortnah auszugleichen. Nach Abzug der Flächen für Pferdescheune, Gehölzbestand und Beweidung, wird eine Fläche von ca. 0,7 ha benötigt. Eine entsprechende Ausgleichsfläche bieten die Flächen Gemarkung Hambach Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390, südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Flächen stehen in direkten räumlichen Zusammenhang zum Planvorhaben und sind somit als Fläche für eine CEF-Maßnahme geeignet. Derzeit werden die Flächen ackerbaulich genutzt und sollen im Rahmen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme in Grünland überführt und aufgewertet werden. Dies erfolgt anhand spezifischer Saatgut- und Pflegefestsetzungen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5).

Nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

### **7.3 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperkklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern wird die Inanspruchnahme vorliegend unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren begründet.

Das Plangebiet wird derzeit von drei Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen und eignet sich somit nur noch bedingt für landwirtschaftliche Nutzungen. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt nur unter Erschwernissen möglich, um die angrenzenden Anwohner nicht erheblich zu stören. Derzeit wird das Plangebiet vorrangig als Pferdewiese genutzt und unterliegt somit nur bedingt einer typisch landwirtschaftlichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.